

पीठ:- एस.एस. संधावालिया, मुख्य न्यायाधिपति और आई.एस. तिवाना, न्यायाधिपति

सोहन सिंह,- याचिकाकर्ता

बनाम

धन राज शर्मा,- प्रत्यर्थी

सिविल पुनरीक्षण संख्या 3223 of 1981

5 अगस्त, 1983

हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम (XI of 1973)- धारा 13(3-क)- किरायेदार के कब्जे में गैर-आवासीय भवन- पूर्व-सैनिक द्वारा खरीदी गई ऐसी इमारत- किरायेदार को वहां से बेदखल करने की मांग की गई- ऐसा पूर्व-सैनिक- क्या वह धारा 13(3-क) के प्रावधानों का लाभ लेने का हकदार है- पूर्व-सैनिक को धारा 13(3-क) का लाभ- क्या वह केवल तभी उपलब्ध है जब वह अपनी सेवानिवृत्ति की तारीख को किराए पर दिये गए भवन का मकान मालिक था।

अभिनिर्धारित किया गया कि हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम, 1973 की धारा 13(3-क) के विश्लेषण से यह पता चलता है कि अधिकार या लाभ एक जुड़वां वर्ग को प्रदान किया गया है। यह गैर-आवासीय भवनों के किरायेदारों को अधिनियम द्वारा अन्यथा दिए गए संरक्षण के सामान्य नियम के अपवाद के रूप में कार्य करता है। नतीजतन, इसकी कुछ हद तक सख्ती से व्याख्या की जानी चाहिए। अब दोनों वर्गों की तुलना करते हुए, यह रेखांकित करना महत्वपूर्ण है कि एक अनाथ अव्यस्क बच्चे को स्पष्ट रूप से केवल उस विशेष परिसर के संबंध में यह अधिकार है जो उसके पिता की मृत्यु के समय मकान मालिक के रूप में उनके स्वामित्व में था। इस प्रकार अधिकार एक विशेष समय पर विशेष परिसर से जुड़ा होता है। अव्यस्कता के दौरान या ऐसे अव्यस्क द्वारा व्यस्कता की आयु प्राप्त करने के तीन वर्षों के भीतर बेदखली के लाभ का दावा करने के लिए किसी भी परिसर का अधिग्रहण करना एक घूर्णन अधिकार नहीं है। इसी प्रकार पूर्व सैनिक के पक्ष में समान अधिकार को समान रूप से गैर-आवासीय भवन के लिए एक विशिष्ट अधिकार के रूप में माना जाना चाहिए, जिसके

संबंध में पूर्व सैनिक एक विशेष समय यानि कि उनकी सेवानिवृत्ति की तारीख पर एक मकान मालिक के संबंध में खड़ा था। दोनों ही मामलों में, वह गैर-आवासीय भवन, जिससे अधिकार जुड़ा हुआ है, विशिष्ट किया जाना चाहिए और समय निर्धारित करने के लिए पूर्व सैनिक के मामले में सेवानिवृत्ति की तारीख और दूसरे में मकान मालिक के रूप में अव्यस्क के पिता की मृत्यु महत्वपूर्ण है। सही परिप्रेक्ष्य में देखा जाए तो विधायिका की वास्तविक मंशा पुनर्स्थापन के उद्देश्य के लिए सशस्त्र बलों के सदस्य को लाभ देने की है, जो सेवा में रहते हुए उसकी सेवानिवृत्ति पर गैर-आवासीय भवन का मकान मालिक है। कानून में प्रयुक्त भाषा यह है 'एक मकान मालिक जो सशस्त्र बलों से सेवानिवृत्त हो जाता है या बर्खास्त कर दिया जाता है'। यह कहने की आवश्यकता नहीं है कि 'मकान मालिक' अभिव्यक्ति एक सापेक्ष शब्द है और इसलिए, इसका किरायेदार और परिसर के संदर्भ में एक अर्थ होना चाहिए। इसमें कोई संदेह नहीं है कि इस अभिव्यक्ति का अर्थ एक ऐसा मकान मालिक होगा जो सेवानिवृत्ति की तारीख पर किरायेदार और उस परिसर का मकान मालिक था। यह एक सेवानिवृत्त पूर्व सैनिक को किसी भी परिसर पर घूर्णन के अधिकार का प्रयोग करने के लिए दिया जाने वाला लाभ नहीं है, जिसे वह किरायेदारों को बेदखल करने के लिए अपनी सेवानिवृत्ति के तीन वर्षों के भीतर प्राप्त करने का विकल्प चुन सकता है। सटीक शब्दों में कहें तो यह सशस्त्र बलों के एक सेवारत सदस्य को उसकी सेवानिवृत्ति पर पुनर्स्थापित करने के उद्देश्यों के लिए प्रदान किया जाने वाला लाभ है। इस प्रकार, यह अभिनिर्धारित किया जाता है कि अधिनियम की धारा 13(3-क) के अधीन लाभ केवल ऐसे भूतपूर्व सैनिक के लिए उपलब्ध है जो अपनी सेवानिवृत्ति की तारीख को या उससे पहले गैर-आवासीय भवन का मकान मालिक था।

(जिम्मन 8, 9 and 13).

हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम, 1973 की धारा 15(6) के तहत यह याचिका श्री जग भूषण, अपीलीय प्राधिकरण (जिला न्यायाधीश) अंबाला, के आदेश दिनांक 17 नवंबर, 1981 के पुनरीक्षण के लिए दायर की गई, जिसमें उन्होंने अपील को स्वीकार करते हुए श्री धनी राम,

किराया नियंत्रक, अंबाला, के निर्णय दिनांक 11 जनवरी, 1980 को अपास्त कर दिया, बेदखली आवेदन को खारिज कर दिया और पक्षों को अपना खर्च स्वयं वहन करने के लिए छोड़ दिया।

उपस्थित:-

याचिकाकर्ता की ओर से वरिष्ठ अधिवक्ता श्री एच.एल. सरीन और अधिवक्ता श्री आर.एल. सरीन।

प्रत्यर्थी की ओर से अधिवक्ता श्री जे.एस. शाहपुरी।

आदेश

एस.एस. संधावालिया, मुख्य न्यायाधिपति

1. क्या हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम, 1973 की धारा 13 (3-क) का लाभ एक पूर्व सैनिक को उपलब्ध है, जो अपनी सेवानिवृत्ति की तारीख से पूर्व गैर-आवासीय भवन का मकान मालिक था। यह वह महत्वपूर्ण प्रश्न है जिसने इन दो सिविल पुनरीक्षण याचिकाओं को स्वीकार करने की आवश्यकता पैदा कर दी है, जिसकी सुनवाई खण्ड पीठ द्वारा की जाए।

2. उपर्युक्त मुद्दे से संबंधित तथ्य जो पुनर्कथन के योग्य हैं, वे यह हैं कि सोहन सिंह याचिकाकर्ता-मकान मालिक 3 मार्च, 1976 को वायु सेना से सेवानिवृत्त हुआ और बाद में 17 नवंबर, 1978 को दुकान नं. 2454 ब्लॉक नं. द्वितीय, पटेल रोड, अंबाला को श्री वजिंदर सिंह, अधिवक्ता से खरीद लिया। इसके बाद 2 फरवरी, 1979 को उसने उक्त दुकान से प्रत्यर्थी-किरायेदार को इस आधार पर बेदखल करने के लिए एक आवेदन प्रस्तुत किया कि उसे अधिनियम की धारा 13 (3-क) के तहत उसमें अपना व्यवसाय स्थापित करने के अपने व्यक्तिगत उपयोग के लिए इसकी आवश्यकता है।

3. उक्त आवेदन को चुनौती देते हुए, प्रत्यर्थी-किरायेदार ने यह तर्क दिया कि याचिकाकर्ता-मकान मालिक एक वास्तविक खरीददार नहीं था, अपितु एक साधारण व्यक्ति था और विक्रय के लेन-देन का बेनामी होने का अभिकथन किया और याचिकाकर्ता का अधिनियम की धारा 13(3-क) के तहत लाभ उठाने के अधिकार का विरोध किया। अधीनस्थ न्यायालय ने निम्नलिखित विवादक विरचित किए: -

(1) क्या प्रत्यर्थी आवेदन के जिम्मन संख्या 5 में उल्लिखित आधार पर प्रश्नगत परिसर से बेदखल करने के लिए उत्तरदायी है ?

(2) क्या आवेदक के पक्ष में विचाराधीन दुकान का विक्रय बेनामी है, और इसलिए केवल काल्पनिक है, यदि हाँ, तो इसका प्रभाव ?

(3) अनुतोष।

तात्त्विक विवादक संख्या 1 और 2 के संबंध में यह अभिनिर्धारित किया गया कि याचिकाकर्ता-मकान मालिक के पक्ष में विवादित दुकान का विक्रय वास्तविक था और इसके अलावा वह अपनी व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर किरायेदार को बेदखल करने का हकदार था। नतीजतन, बेदखली का आवेदन स्वीकार किया गया।

4. अपील पर, अपीलीय प्राधिकरण ने विवादक संख्या 2 पर निष्कर्ष की पुष्टि की, परन्तु विवादक संख्या 1 के निष्कर्ष को पलट दिया और यह अभिनिर्धारित किया कि याचिकाकर्ता-मकान मालिक धारा 13(3-क) का लाभ केवल तभी ले सकता है जब वह सशस्त्र बलों से अपनी सेवानिवृत्ति से पूर्व परिसर का मकान मालिक हो। यह सामान्य आधार होने के कारण कि याचिकाकर्ता-मकान मालिक ने अपनी सेवानिवृत्ति के बाद परिसर खरीदा था, एक आवश्यक परिणाम के रूप में अपील स्वीकार की गई और आवेदन खारिज कर दिया गया। याचिकाकर्ता अब इस पुनरीक्षण याचिका के माध्यम से इस न्यायालय के समक्ष आया है।

5. याचिकाकर्ता के विद्वत अधिवक्ता, श्री आर.एल. सरीन ने एक एकल और मौलिक कानूनी तर्क प्रस्तुत किया है कि धारा 13 की उप-धारा (3-क) की उदारतापूर्वक व्याख्या की जानी चाहिए ताकि किसी पूर्व-सैनिक को उसकी सेवानिवृत्ति या बर्खास्तगी की तारीख से तीन वर्ष की अवधि के भीतर उसका लाभ प्रदान किया जा सके, इस तथ्य के बावजूद कि क्या वह अपनी सेवानिवृत्ति से पहले या उसके बाद में गैर-आवासीय भवन का मकान मालिक था। दूसरी ओर, प्रत्यर्थी की ओर से तर्क यह है कि उपधारा (3-क)

केवल उन पूर्व सैनिकों पर लागू होती है जो अपनी सेवानिवृत्ति की तारीख को या उससे पहले विशेष गैर-आवासीय भवन के मकान मालिक थे और अन्य किसी पर नहीं।

6. अब उपर्युक्त प्रतिद्वंद्वी तर्कों का विश्लेषण करने और उन पर निर्णय लेने के लिए, उपधारा (3-क) के प्रावधानों को अनिवार्य रूप से देखा जाना चाहिए, जिसके इर्द-गिर्द विवाद घूमता है। हालांकि, कानून की विशिष्ट भाषा का विश्लेषण करने से पहले इसके विधायी इतिहास की जांच करना न केवल उपयुक्त है, अपितु आवश्यक भी है। पूर्वी पंजाब किराया प्रतिबंध अधिनियम 1949 का प्रभाव हरियाणा राज्य में तब तक बना रहा जब तक कि 1973 के हरियाणा अधिनियम (अधिनियम संख्या 11 of 1973) (जिसे इसके पश्चात् 'अधिनियम' कहा जाएगा) द्वारा इसे निरस्त और प्रतिस्थापित नहीं किया गया। अधिनियम के वास्तविक कार्यकरण ने कुछ कठिनाइयों और कमियों को सामने लाया और इन्हें हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण) संशोधन अधिनियम, 1978 (हरियाणा अधिनियम संख्या 16 of 1978) द्वारा दूर किया गया। इसी स्तर पर पूर्व सैनिकों और अनाथ अव्यस्क बच्चों को अपने व्यक्तिगत उपयोग के लिए उनके किरायेदारों को गैर-आवासीय भवनों से बेदखल करने का अधिकार भी प्रदान किया गया था। यह महत्वपूर्ण है कि ऐसा कोई प्रावधान पहले के पंजाब अधिनियम में मौजूद नहीं था और अधिकांश अन्य किराया क्षेत्राधिकारों में भी अस्तित्व में नहीं है। कोई भी व्यक्ति निर्देशात्मक रूप से निम्नलिखित शब्दों में संशोधन विधेयक के उद्देश्यों और कारणों का उल्लेख कर सकता है: —

“हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम, 1973 को 27 अप्रैल, 1973 से पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 को निरस्त करके लागू किया गया था। उक्त अधिनियम की धारा 1 की उपधारा (3) में निहित प्रावधानों के आधार पर, केवल 'आवासीय भवनों' को उनके निर्माण के पूरा होने की तारीख से दस साल की अवधि के लिए छूट दी गई है, जबकि गैर-आवासीय भवनों और पट्टे पर ली गई भूमि जिनका निर्माण 31 मार्च, 1962 के बाद पूरा किया गया था/पट्टे पर दिया गया था, को अधिनियम के दायरे से बाहर रखा गया है। इसके कारण गैर-

आवासीय भवनों और पट्टे की भूमि के किरायेदारों को बहुत कठिनाई का सामना करना पड़ा है। अधिनियम के विभिन्न प्रावधानों से कठोरता को दूर करने के लिए, यह न्यायसंगत और उचित माना गया कि अन्य बातों के अलावा अधिनियम के प्रावधानों को गैर-आवासीय भवनों पर भी लागू किया जा सकता है। नियंत्रक के साथ-साथ अपील और पुनरीक्षण प्राधिकरण की शक्तियों को न्यायपालिका को बहाल करने का प्रस्ताव है। यह भी प्रस्ताव किया गया है कि निर्दिष्ट श्रेणियों के व्यक्ति जैसे कि पूर्व सैनिकों और अनाथ अव्यस्क बच्चों को उनके स्वयं के उपयोग के लिए गैर-आवासीय भवन से किरायेदार को बेदखल करने के लिए आवेदन करने का अधिकार भी दिया जाए।”

इतिहास को पूरा करने के लिए यह ध्यान दिया जा सकता है कि हरियाणा अधिनियम संख्या 5 of 1979, के ज़रिए 'गैर-कमीशन अधिकारी' शब्दों को हटा दिया गया और सभी पूर्व सैनिकों को लाभ दिया गया।

7. उपर्युक्त से यह स्पष्ट है कि विधायिका ने 31 मार्च, 1962 के बाद पूर्ण किए गए या किराए पर दिए गए गैर-आवासीय भवनों के किरायेदारों पर किराया कानूनों के संरक्षण का विस्तार किया, साथ ही मकान मालिकों के एक जुड़वां वर्ग को सीमित अधिकार देकर इसका मिलान करने का प्रयास किया। इसका सीधा उद्देश्य एक अनाथ अव्यस्क बच्चे को बालिग होने के तीन साल पर या उसके भीतर जीवन में स्थापित होने के लिए परिसर के कब्जे का दावा करने का अधिकार देना था और एक मकान मालिक पूर्व सैनिक को उसकी सेवानिवृत्ति या बर्खास्तगी पर नए सिरे से पुनर्वास के लिए समान अधिकार देना था। हम यहाँ मुख्य रूप से पूर्व सैनिकों को दिए जाने वाले लाभ से संबंधित हैं। इसमें कोई संदेह नहीं है कि रक्षा सेवा कर्मियों के मामलों में उनके विशेष दायित्वों और अक्षमताओं के कारण सामान्य मकान मालिकों को दिए गए उपचार से भिन्न व्यवहार की आवश्यकता होगी और इसी तथ्य को ध्यान में रखते हुए कई अन्य कानूनों में प्रावधान किए गए हैं, जिसके अंतर्गत ऐसे कर्मियों के लिए अपने परिसरों का कब्जा हासिल करने की प्रक्रिया को सरल और अधिक प्रभावी बनाया गया है। यह विशेष रूप से सशस्त्र बलों में सेवानिवृत्ति की प्रारंभिक आयु और नागरिक जीवन में फिर से बसने की

कठिनाइयों को देखते हुए है, जिसका वे बाद में सामना करते हैं। ऐसा प्रतीत होता है कि विधायिका जिस गड़बड़ी का समाधान करना चाहती थी, वह सेवानिवृत्त पूर्व सैनिकों को उनके स्वामित्व वाले गैर-आवासीय भवनों में पुनर्वास पर नए सिरे से जीवन शुरू करने पर होने वाली कठिनाई को कम करना था, जो पहले उनकी सेवा शर्तों की अनिवार्यताओं के कारण किराए पर दिए गए थे।

8. उपर्युक्त पृष्ठभूमि के साथ, अब उप-धारा की भाषा को देखा जा सकता है जो निम्नलिखित शब्दों में है: -

"13(3-क) गैर-आवासीय भवन के मामले में, एक मकान मालिक जो भारत संघ के सशस्त्र बलों से सेवानिवृत्त हो चुका है या जिसे बर्खास्त किया गया है या जो मृतक मकान मालिक की मृत्यु के समय एक अव्यस्क पुत्र था, और अपने व्यक्तिगत उपयोग के लिए भवन की अपेक्षा करता है, सेवानिवृत्ति या बर्खास्तगी या अठारह वर्ष की आयु प्राप्त करने की तारीख से तीन वर्ष की अवधि के भीतर, जैसा भी मामला हो, किरायेदार को मकान मालिक को कब्जा लौटाने का निर्देश देने वाले आदेश के लिए नियंत्रक को आवेदन कर सकता है;

बशर्ते कि जहां मकान मालिक ने इस उप-धारा के तहत एक गैर-आवासीय भवन का कब्जा प्राप्त कर लिया है, वह उसी वर्ग के किसी अन्य गैर-आवासीय भवन के कब्जे के लिए फिर से आवेदन करने का हकदार नहीं होगा।

उपर्युक्त प्रावधानों के विश्लेषण से यह पता चलता है कि अधिकार या लाभ एक जुड़वां वर्ग को प्रदान किया गया है। यह गैर-आवासीय भवनों के किरायेदारों को अधिनियम द्वारा अन्यथा दिए गए संरक्षण के सामान्य नियम के अपवाद के रूप में कार्य करता है। नतीजतन, इसकी कुछ हद तक सख्ती से व्याख्या की जानी चाहिए। अब दोनों वर्गों की तुलना करते हुए, यह रेखांकित करना महत्वपूर्ण है कि एक अनाथ अव्यस्क बच्चे को स्पष्ट रूप से केवल उस विशेष परिसर के संबंध में यह अधिकार है जो उसके पिता की मृत्यु के समय मकान मालिक के रूप में उनके स्वामित्व में था। इस प्रकार अधिकार एक विशेष समय पर विशेष परिसर से जुड़ा होता है। अव्यस्कता के दौरान या ऐसे अव्यस्क द्वारा व्यस्कता

की आयु प्राप्त करने के तीन वर्षों के भीतर बेदखली के लाभ का दावा करने के लिए किसी भी परिसर का अधिग्रहण करना एक घूर्णन अधिकार नहीं है। इसी प्रकार पूर्व सैनिक के पक्ष में समान अधिकार को समान रूप से गैर-आवासीय भवन के लिए एक विशिष्ट अधिकार के रूप में माना जाना चाहिए, जिसके संबंध में पूर्व सैनिक एक विशेष समय यानि कि उनकी सेवानिवृत्ति की तारीख पर एक मकान मालिक के संबंध में खड़ा था। दोनों ही मामलों में, वह गैर-आवासीय भवन, जिससे अधिकार जुड़ा हुआ है, विशिष्ट किया जाना चाहिए और समय निर्धारित करने के लिए पूर्व सैनिक के मामले में सेवानिवृत्ति की तारीख और दूसरे में मकान मालिक के रूप में अव्यस्क के पिता की मृत्यु महत्वपूर्ण है।

9. सही परिप्रेक्ष्य में देखा जाए तो विधायिका की वास्तविक मंशा पुनर्स्थापन के उद्देश्य के लिए सशस्त्र बलों के सदस्य को लाभ देने की है, जो सेवा में रहते हुए उसकी सेवानिवृत्ति पर गैर-आवासीय भवन का मकान मालिक है। कानून में प्रयुक्त भाषा यह है 'एक मकान मालिक जो सशस्त्र बलों से सेवानिवृत्त हो जाता है या बर्खास्त कर दिया जाता है'। यह कहने की आवश्यकता नहीं है कि 'मकान मालिक' अभिव्यक्ति एक सापेक्ष शब्द है और इसलिए, इसका किरायेदार और परिसर के संदर्भ में एक अर्थ होना चाहिए। इसमें कोई संदेह नहीं है कि इस अभिव्यक्ति का अर्थ एक ऐसा मकान मालिक होगा जो सेवानिवृत्ति की तारीख पर किरायेदार और उस परिसर का मकान मालिक था। यह एक सेवानिवृत्त पूर्व सैनिक को किसी भी परिसर पर घूर्णन के अधिकार का प्रयोग करने के लिए दिया जाने वाला लाभ नहीं है, जिसे वह किरायेदारों को बेदखल करने के लिए अपनी सेवानिवृत्ति के तीन वर्षों के भीतर प्राप्त करने का विकल्प चुन सकता है। सटीक शब्दों में कहें तो यह सशस्त्र बलों के एक सेवारत सदस्य को उसकी सेवानिवृत्ति पर पुनर्स्थापित करने के उद्देश्यों के लिए प्रदान किया जाने वाला लाभ है।

10. जैसा कि उपर्युक्त देखा गया है, तो उप-धारा (3-क) में प्रयुक्त शब्द 'सेवानिवृत्त हो गया है या बर्खास्त हो गया है' पर विशेष जोर दिया जाना है। इसी तरह धारा का प्रारंभिक भाग मकान मालिक और गैर-आवासीय भवन से संबंधित है। विशेष शर्त, इसलिए, सेवानिवृत्ति या बर्खास्तगी से पूर्व गैर-आवासीय भवन का मकान मालिक होना है। संभवतः यह अभिनिर्धारित करके अनुक्रम में उलट-फेर

नहीं किया जा सकता है कि एक सेवानिवृत्त सैनिक बाद में किसी भी परिसर का मकान मालिक बनने का विकल्प चुन सकता है और तीन वर्षों के भीतर किरायेदार को बेदखल करने के अधिकार का दावा कर सकता है। इसलिए, अधिकार प्राप्त होने से पहले सेवानिवृत्ति की तारीख को गैर-आवासीय भवन का मकान मालिक होने और एक सैनिक होने की क्षमता दोनों को सह-अस्तित्व में होना चाहिए और उसके बाद तीन साल की अवधि के लिए जारी रहना चाहिए।

11. मेरा स्पष्ट मत है कि उपर्युक्त कारणों से प्रावधान की शायद ही कोई अन्य व्याख्या संभव है। हालांकि, पूरी तरह से केवल तर्क के लिए यह मानते हुए कि एक वैकल्पिक व्याख्या संभव है, तो उससे उत्पन्न होने वाली गंभीर विसंगतियों को देखते हुए, उस व्याख्या से बचना चाहिए। यदि ऐसा अभिनिर्धारित किया जाता है जैसा कि याचिकाकर्ता की ओर से मांग की गई है तो इसका अर्थ यह होगा कि प्रत्येक सेवानिवृत्त सैनिक को तीन वर्षों के भीतर किसी भी गैर-आवासीय भवन का कब्जा प्राप्त करने का अधिकार होगा जिसे वह चुन सकता है और उपधारा (3-क) के तहत किरायेदारों को वहां से बेदखल करने का दावा कर सकता है। यह संक्षेप में गैर-आवासीय परिसरों के किरायेदारों को कानून द्वारा स्वेच्छा से दिए गए संरक्षण को नष्ट कर देगा। वे निरंतर इस डर में रहेंगे, कि अगर उनके परिसर को किसी भी समय किसी पूर्व सैनिक को हस्तांतरित कर दिया जाता है, तो उन्हें वहां से बेदखल कर दिया जाएगा। समान रूप से इस तरह की व्याख्या से प्रावधान का गंभीर दुरुपयोग होने की संभावना है क्योंकि लालची मकान मालिक भी एक पूर्व-सैनिक को संपूर्ण या सीमित स्वामित्व हस्तांतरित कर देंगे या हस्तांतरित करने की धमकी दे सकते हैं, जैसे कि कब्जे के साथ एक बंधक और उसकी औड़ में गैर-आवासीय भवनों से वस्तुतः अप्राप्य किरायेदार को बेदखल कर सकेंगे। ज्ञान चंद्र बंसल बनाम तिलक राज¹ के मामले के तथ्य इस तरह के दुरुपयोग का एक उपयुक्त उदाहरण हैं, जिसमें मकान मालिक ने वास्तव में एक पूर्व सैनिक के पक्ष में अपना परिसर गिरवी रखा, जाहिर तौर पर उसे इस उप-धारा के दायरे में लाने के लिए। इस प्रकार प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता के तर्क में बल और संभाव्यता दोनों हैं

¹ C.R. 2573 of 1983

कि वैधानिक लाभ केवल सेवारत रक्षा कर्मियों के सीमित वर्ग के लिए है। इसका आशय कभी भी उन अजन्मे मकान मालिकों के वर्ग को लाभ पहुँचाने का नहीं था, जो सशस्त्र बलों से अपनी सेवानिवृत्ति के तीन साल बाद भी खरीद या हस्तांतरण द्वारा इस तरह के चरित्र को ग्रहण कर संरक्षित किरायेदार के खिलाफ बेदखली के अधिकार का प्रयोग कर सकें।

12. पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ता ऐसा कोई भी निर्णय हमारे ध्यान में नहीं ला सके जो कि सीधे रूप से इस मुद्दे पर लागू होता हो। हालांकि, समानता के रूप में भानु अथैया बनाम कमांडर कंसल और अन्य² के निर्णय का संदर्भ दिया जा सकता है। इसमें खंड पीठ बॉम्बे किराया, होटल और लॉजिंग हाउस रेंट्स कंट्रोल एक्ट (57 of 1947) की धारा 13-ए के प्रावधानों का अर्थ लगा रही थी। यह सत्य है कि उपर्युक्त प्रावधान की भाषा और महत्व सैनिकों के पक्ष में भिन्न है। हालांकि, कुछ हद तक इसी तरह के प्रावधान की व्याख्या करने में, पीठ ने कहा कि इसका लाभ सशस्त्र बलों के एक ऐसे सदस्य के लिए उपलब्ध था, जो किरायेदार और परिसर के लिए उसकी सेवानिवृत्ति के समय ऐसा सदस्य था।

13. निष्कर्ष निकालने के लिए, आरंभ में प्रस्तुत प्रश्न का उत्तर सकारात्मक रूप में दिया जाता है और यह अभिनिर्धारित किया जाता है कि अधिनियम की धारा 13(3-क) के अधीन लाभ केवल ऐसे भूतपूर्व सैनिक को उपलब्ध है जो अपनी सेवानिवृत्ति की तारीख को या उससे पूर्व गैर-आवासीय भवन का मकान मालिक था।

14. एक बार जब यह अभिनिर्धारित किया जा चुका है, तो इन दोनों मामलों में याचिकाकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता ने निष्पक्षता से यह स्वीकार किया कि कोई अन्य बिंदु नहीं बचता है। परिणामस्वरूप दोनों सिविल पुनरीक्षण याचिकाओं को खारिज किया जाता है। हालांकि, इनमें शामिल कुछ दिलचस्प और जटिल मुद्दे को देखते हुए, पक्षकारों को अपना-अपना खर्चा वहन करने के लिए छोड़ दिया जाता है।

² (1979) 2 All India Rent Control Journal 338

अस्वीकरण :-

स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय याचिकाकर्ता के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेज़ी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

ऋषभ अग्रवाल
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी, हरियाणा।
UID NO.:- HR0675